# PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Société canadienne d'hypothèques et de logement
www.schl.ca

## SURVOL DU MARCHÉ DE L'HABITATION

### Une autre bonne année pour le secteur de l'habitation

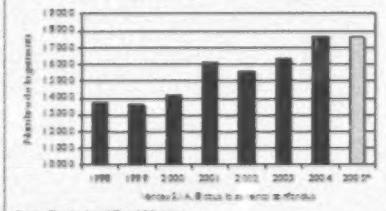
L'économie de la région de la capitale continuera de tourner à plein régime en 2005 grâce aux dépenses d'investissement dans le secteur provincial de l'énergie. Les prix élevés du pétrole et du gaz sont une bonne nouvelle pour une foule d'entreprises de la région métropolitaine, comme celles de raffinage, de forage et de transformation, ainsi que les fournisseurs de services aux champs pétrolifères. Le niveau des dépenses d'infrastructure demeurera également élevé jusqu'en 2006. Dans la région, le taux annuel de création d'emplois a dépassé les 3% en 2003 et en 2004. Comme l'économie tourne presque à plein régime, la croissance de l'emploi reculera autour de 2,2% en 2005, ce qui représente 12000 nouveaux postes.

La construction résidentielle a ralenti en 2004 dans l'agglomération d'Edmonton. Ce repli a principalement touché les logements collectifs, en raison des préoccupations que suscite le nombre élevé d'appartements en copropriété neufs inoccupés. Malgré ce ralentissement, le total des mises en chantier d'habitations a dépassé la barre des 11000 pour une troisième année d'affilée. En 2005, l'activité diminuera de nouveau, mais, globalement, le nombre des mises en chantier sera encore supérieur à 10000.

En 2004, le marché des logements existants d'Edmonton a établi de nouveaux records tant au chapitre des ventes que des prix. La cadence va se maintenir au début de 2005, mais l'accroissement graduel, bien que modeste, des coûts d'emprunt aura un effet néfaste sur la demande au second semestre. Cela dit, le volume global des ventes demeurera près des niveaux records de l'an dernier. En 2004, la robustesse de l'économie, conjuguée au niveau exceptionnellement bas des taux hypothécaires, a incité beaucoup de locataires à accéder à la propriété et nombre de propriétaires existants à acheter une habitation d'un cran supérieur. Grâce à l'augmentation des inscriptions en 2004, la montée des prix est restée inférieure au rythme de 10% et plus observé en 2002 et 2003. La situation équilibrée du marché aidera encore à limiter davantage la hausse des prix en 2005.

Le nombre des appartements locatifs inoccupés a continué d'augmenter en 2004 parce que la construction de ce type de logement a été très active en 2003. Les

Graphique 1
Les ventes de logements demeurent vigoureuses en 2005



Source: Chambre immobilière d'Edmonton
* Prévisions SCHL

## EDMONTON

PRINTEMPS 2005

SOMMAIRE:

1 **Survol du Marché de l'habitation**
Le secteur de l'habitation connaîtra en 2005 une autre année de forte activité dans l'agglomération d'Edmonton. La demande sera soutenue par une économie en expansion et les faibles taux hypothécaires. L'offre sera adéquate dans la plupart des segments du marché, mais excédentaire dans certains, et cela aura des répercussions sur la construction de logements.

2 **Marché de la revente**
Les ventes de logements existants demeureront près des niveaux records dans la région métropolitaine en 2005 grâce à l'offre adéquate et à la vigueur persistante de la demande.

3 **Marché de nuef**
Le total des logements mis en chantier devrait atteindre le nombre de 10300 cette année, ce qui représente un recul de 10%. Ce repli se produira, en majeure partie, dans le segment des logements collectifs, où la situation de l'offre amoindrira l'activité. Lenombre des maisons individuelles mises en chantier dépassera 6000 pour une quatrième année de suite, fait sans précédent.

6 **Marché Locatif**
Même si les mises en chantier de logements locatifs ont ralenti l'an dernier, le taux d'inoccupation atteindra, en moyenne, près de 5% en 2005 dans l'ensemble de la région métropolitaine. L'accroissement des frais d'exploitation poussera les loyers à la hausse, mais l'inoccupation élevée dans de nombreux secteurs d'Edmonton gardera la hausse moyenne globale inférieure à 2%.

6 **Survol de l' Economie**
L'économie de la région d'Edmonton continuera de profiter d'investissements robustes dans le secteur de l'énergie et d'une forte augmentation des dépenses d'infrastructure. La création d'emplois ralentira cette année, mais demeurera suffisamment vigoureuse pour soutenir la demande de logements.

8 **Resumé des Prévisions**

Canada

SCHL CMHC

propriétaires-bailleurs ont été contraints de limiter la majoration des loyers afin de soutenir leur taux d'occupation. Certains recourent de plus en plus à des encouragements pour attirer des locataires, particulièrement dans les ensembles de construction relativement récente affichant des loyers élevés. Par ailleurs, l'augmentation des frais d'exploitation grève les bénéfices nets des ensembles locatifs. En 2005, le taux d'inoccupation commencera à se replier avec la diminution des achèvements sur le marché locatif. En outre, les loyers augmenteront légèrement, sous l'effet de la réduction de la concurrence provenant des marchés des logements locatifs neufs et des habitations pour propriétaires-occupants, ainsi que des frais d'exploitation croissants.

# MARCHÉ DE LA REVENTE

## Repli de la demande dans la seconde moitié de 2005

Selon la chambre immobilière d'Edmonton, les ventes de logements réalisées dans l'agglomération en 2004 par l'entremise du Service inter-agences® (S.I.A.®) ont atteint le nombre rec. d de 17 652. À la fin du premier trimestre de 2005, les ventes dépassaient encore les chiffres de l'an dernier, mais on voit se dessiner une légère tendance à la baisse, à mesure que se poursuit l'ascension graduelle des taux hypothécaires. Cela dit, le volume global des ventes atteindra presque le niveau record de l'an dernier.

Conjuguées aux bas taux hypothécaires, la forte création d'emplois et la croissance des revenus ont incité beaucoup de locataires à accéder à la propriété en 2004. En outre, nombre de propriétaires existants ont décidé de tirer parti de leurs gains en avoir propre pour acquérir une habitation d'un cran supérieur. Si le nombre des logements offerts sur le marché a augmenté de 6,3% en 2004, la progression des ventes a été supérieure et atteint 8,4%. Comme les inscriptions dans les fourchettes inférieures ont été insuffisantes, le prix moyen des logements, toutes catégories confondues, a monté de 8,5% en 2004 pour s'établir à la somme record de 179610$.

Cette année, l'activité devrait ralentir un peu. Même si les records de 2004 ne sont pas atteints, le marché demeurera très dynamique. Le volume des transactions en dollars, qui donne une idée du revenu des courtiers immobiliers, atteindra de nouveaux sommets en 2005, car la hausse des prix compensera amplement le repli des ventes. La progression des prix, toutes catégories de logement confondues, diminuera et se situera autour de 5% cette année, de sorte que le prix de revente type s'établira à 189000$. Comme l'indique le graphique 2, le rapport ventes-inscriptions courantes est demeuré, en moyenne, sous les 30% durant le premier trimestre de 2005, signe que le marché était globalement équilibré. Un coup d'oeil sur les durées d'inscription typiques offre le même tableau. Le nombre de jours passés sur le marché s'est fortement accru durant le quatrième trimestre de 2004 pour atteindre la moyenne de 48. Cette durée est restée à peu près inchangée pendant les trois premiers mois de 2005. À Edmonton, un marché de la revente équilibré se caractérise normalement par des périodes d'inscription durant de 40 à 55 jours.

### Ventes records de maisons individuelles en 2004

Les maisons individuelles inscrites sur le marché de la revente ont joui d'une forte demande en 2004. Alors que les nouvelles inscriptions n'ont augmenté que de 1,7% sur l'ensemble de l'année, le total des maisons vendues a fait un bond impressionnant de 8,4% pour atteindre le nombre record de 12028. En supposant pour cet automne un ralentissement de la création d'emplois et des taux hypothécaires un peu plus élevés, le total des ventes de 2005 ne dépassera pas le sommet de l'an dernier mais approchera de la barre des 12000 logements.

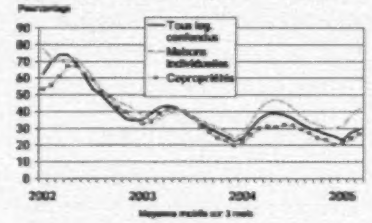
Au premier trimestre de cette année, les ventes de maisons individuelles ont diminué de 2% par rapport à la période correspondante en 2004, tandis que les nouvelles inscriptions ont enregistré un repli plus important: 7%. En conséquence, le stock de maisons à vendre a diminué. Au premier trimestre, les rapports ventes-inscriptions courantes ont affiché une moyenne proche de 38%, comparativement à 34% durant les mois de janvier à mars 2004. Même si ces rapports étaient un peu plus élevés pendant cette période, la croissance des prix est demeurée à peu près la même, soit 7,6% au premier trimestre de 2005, contre 8% un an auparavant.

### La montée du prix des logements ralentira

Après avoir augmenté de 8,1% en 2003, le prix des maisons individuelles existantes a gagné 8,7% en 2004 pour atteindre la moyenne de 201622$, somme qui constitue aussi un record. La tendance à la hausse se poursuivra en 2005. Toutefois, l'accession à la propriété devenant de plus en plus coûteux, il se peut que certains acheteurs éventuels décident de rester dans le marché locatif et que d'autres choisissent une habitation moins

Graphique 2

Rapport ventes-inscriptions courantes




chère. En conséquence, la SCHL prévoit que la croissance des prix ralentira un peu cette année pour s'établir autour de 5,5%, avec un prix moyen de 213000$.

### Le marché des copropriétés existantes reste animé

Parce qu'elles ont l'avantage d'être moins chères que les maisons individuelles, les copropriétés ont connu une forte demande en 2004. Les ventes S.I.A.® ont progressé de 9,2% pour atteindre le nombre de 4661 dans un contexte d'accroissement de l'offre sur les marchés des copropriétés existantes et neuves. Les nouvelles inscriptions ont augmenté de plus de 15%, en partie à cause d'un fort contingent de copropriétés neuves, dont certaines construites sur commande et inscrites au S.I.A.® à l'achèvement. Ces tendances se sont poursuivies durant le premier trimestre de 2005. Les ventes totales de copropriétés se sont accrues de 2,7% pendant cette période, alors que le nombre des nouvelles inscriptions a progressé davantage. Fin mars, le stock total de copropriétés existantes à vendre était de 12%

Graphique 3

Frais de possession mensuels types

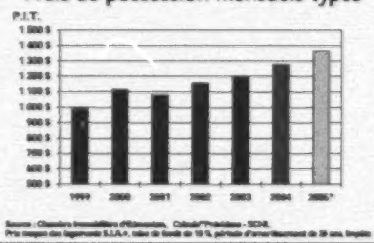


**Tableau 1**
**VENTES S.I.A.® - MAISONS INDIVIDUELLES**
De janvier à décembre (variation en % de 2003 à 2004)

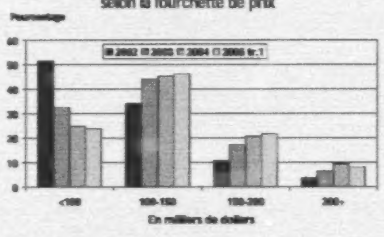
| | Ventes | | | Prix moyen ($) | | | Prix médian ($) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | Var. en % | 2003 | 2004 | Var. en % | 2003 | 2004 | Var. en % |
| Nord-Ouest | 393 | 457 | 16.3 | 156,229 | 172,356 | 10.3 | 155,000 | 163,000 | 5.2 |
| Centre-Nord | 1,567 | 1,666 | 6.3 | 180,062 | 193,487 | 7.5 | 172,000 | 184,780 | 7.4 |
| Nord-Est | 589 | 546 | -7.3 | 153,905 | 160,141 | 4.1 | 150,000 | 157,000 | 4.7 |
| Centre | 534 | 475 | -11.0 | 120,402 | 128,893 | 7.1 | 116,250 | 124,000 | 6.7 |
| Ouest | 1,045 | 1,143 | 9.4 | 212,471 | 235,090 | 10.6 | 193,000 | 212,000 | 9.8 |
| Sud-Ouest | 1,235 | 1,414 | 14.5 | 252,282 | 277,379 | 9.9 | 228,900 | 245,000 | 7.0 |
| Sud-Est | 1,593 | 1,740 | 9.2 | 177,888 | 187,318 | 5.3 | 171,000 | 178,425 | 4.3 |
| St. Albert | 893 | 988 | 10.6 | 217,049 | 237,871 | 9.6 | 204,000 | 219,900 | 7.8 |
| Sherwood Park | 891 | 989 | 11.0 | 214,616 | 232,763 | 8.5 | 205,000 | 220,000 | 7.3 |
| Leduc | 245 | 234 | -4.5 | 170,201 | 182,481 | 7.2 | 158,500 | 168,000 | 6.0 |
| Spruce Grove | 303 | 317 | 4.6 | 171,416 | 187,336 | 9.3 | 166,000 | 176,000 | 6.0 |
| Stony Plain | 142 | 189 | 33.1 | 179,560 | 192,442 | 7.2 | 169,750 | 189,000 | 11.3 |
| Fort Saskatchewan | 184 | 180 | -2.2 | 163,096 | 186,636 | 14.4 | 156,950 | 173,000 | 10.2 |
| Tous les secteurs de la CIE | 11,097 | 12,028 | 8.4 | 185,569 | 201,622 | 8.7 | 175,000 | 192,500 | 10.0 |

Source : Chambre immobilière d'Edmonton (CIE)

supérieur à celui de l'an dernier à pareille époque. Ce rythme peut-il se maintenir jusqu'à la fin de l'année? Nous nous attendons à un repli de la demande au second semestre, mais les ventes de copropriétés devraient dépasser de près de 3% les résultats remarquables de l'an passé, les acheteurs se tournant vers des habitations plus abordables que les maisons individuelles.

Même si l'offre s'est accrue, les prix ont continué de monter en 2004 parce que les inscriptions dans les fourchettes de prix supérieures ont été plus nombreuses. Le prix moyen d'une copropriété type a gagné 7,9%, l'an dernier, et atteint 134503$. Cette progression fait suite à des hausses moyennes de 18 et 13% enregistrées, respectivement, en 2002 et 2003. Toutefois, des signes de ralentissement sont apparus durant le premier trimestre de 2005, la croissance des prix se repliant à environ 2%, en glissement annuel. Comme l'indique le graphique 4, la proportion des copropriétés vendues plus de 200000$ a diminué dans les premiers mois de 2005 comparativement au pourcentage relevé pour l'ensemble de 2004. Les rapports ventes-inscriptions courantes (voir

Graphique 4
Ventes S.I.A.® - copropriétés
selon la fourchette de prix




graphique2) ont été en moyenne proches de 24% durant le premier trimestre de 2005, indice que le marché des copropriétés existantes est globalement équilibré. Toutefois, dans certains secteurs comme le centre-ville, par exemple, l'acheteur a l'avantage car les stocks de logements neufs et existants sont plus considérables qu'à la même époque en 2004. Des rabais consentis dans certains segments du marché aideront à soutenir la demande malgré l'augmentation des coûts de financement.

## ABORDABILITÉ

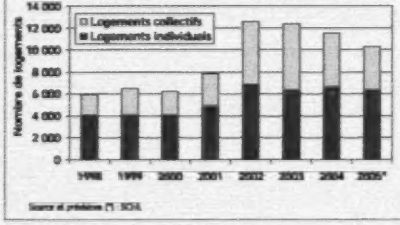
Même si les prix de revente ralentissent leur ascension en 2005, les frais de possession mensuels augmenteront, eux, au même rythme parce que la montée des taux hypothécaires annulera l'effet de ce ralentissement. En 2004, les taux hypothécaires ont encore enregistré un léger recul, ce qui a compensé en partie la hausse des prix. Ainsi, l'an dernier, les prix de revente ont augmenté, en moyenne, de 8,7%, tandis que les frais de possession correspondants n'ont progressé que de 6,5% (voir graphique 5) grâce à la légère baisse des taux d'intérêt. Un phénomène semblable se produira pour l'ensemble de l'année 2005, mais pour des raisons différentes. Le prix des logements progressera moins, mais une légère montée du taux hypothécaire moyen annuel fera augmenter de 6,7% les coûts de possession associés à l'achat d'une habitation S.I.A.® type, lesquels s'établiront à environ 1365$ par mois (P.I.T.).

# MARCHÉ DU NEUF

### Persistance de la baisse en 2005

Au total, 11 488 logements ont été mis en chantier en 2004 dans la région de la capitale albertaine, ce qui représente une diminution de 7% par rapport aux 12380 commencés en 2003. Toutefois, 2004 a été la troisième année de suite où la construction résidentielle a dépassé la barre des 11000 mises en chantier, exploit qui ne s'était pas vu depuis la période 1977-1979. Le marché peut-il soutenir un tel niveau d'activité pour une quatrième année consécutive? Les signes qu'il donne à la fin du premier trimestre de 2005 sont contradictoires, mais nous croyons, tout

Graphique 5
Baisse des mises en chantier en 2005

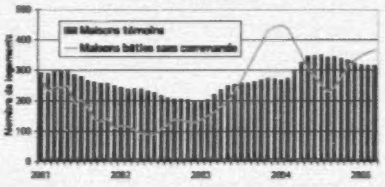


compte fait, que la construction continuera de ralentir cette année, en particulier dans le segment des logements collectifs. Toutefois, grâce à une économie vigoureuse et à des taux hypothécaires exceptionnellement bas, le total des mises en chantier devrait encore dépasser les 10000, ce qui fera de 2005 une autre très bonne année pour le secteur de l'habitation.

### Les mises en chantier de maisons individuelles restent vigoureuses en 2004

En 2004, 6614 maisons individuelles ont été mises en chantier dans l'agglomération d'Edmonton, chiffre qui représente une progression de 3% par rapport à 2003 et constitue le deuxième total annuel le plus élevé enregistré, jusqu'à présent, par les constructeurs de la région. Cela fait trois années de suite que le nombre des logements individuels mis en chantier dans l'agglomération dépasse les 6000, résultat sans précédent pour le secteur de l'habitation. La cadence ne s'est pas ralentie au premier trimestre de 2005, car l'activité y a fait un bond impressionnant de 11% comparativement aux trois premiers mois de 2004. À notre avis, une aussi forte progression en glissement annuel ne pourra se maintenir, mais les mises en chantier de maisons individuelles avoisineront quand même les 6 400 en 2005; ce chiffre se compare à celui de 2003 (6391), année dont le total est actuellement le troisième en importance.

Graphique 6
Stock de maisons individuelles neuves invendues




Source : SCHL, mars 2005

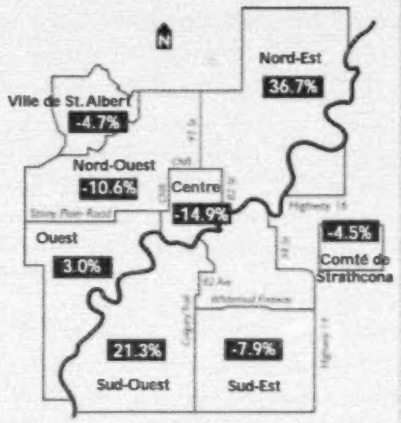
### Marché équilibré dans le segment des maisons individuelles neuves

Le graphique 6 montre les tendances récentes du stock de maisons individuelles achevées mais inoccupées, tant pour les logements témoins que pour ceux bâtis sans commande. Fin mars, le stock global de maisons individuelles était de 5% inférieur au volume observé au terme du premier trimestre de 2004. Le nombre de maisons témoins s'élevait, en moyenne, à près de 315 au premier trimestre de 2005, une légère hausse d'une année sur l'autre. En 2004, l'offre de maisons témoins s'est accrue avec le nombre de constructeurs actifs dans la région. Quant au stock de maisons bâties sans commande, il est en hausse depuis septembre dernier, mais, en mars, il affichait quand même une légère diminution en glissement annuel. Néanmoins, cette récente tendance à la hausse persistante devrait faire réfléchir les constructeurs. La dernière fois que les stocks ont atteint un sommet, vers la fin de 2003, il a fallu ralentir la construction pour contenir l'offre.

Les nombreuses mises en chantier de ces derniers mois feront grossir les stocks cet été si l'écoulement ne suit pas le rythme.

**CROISSANCE INÉGALE DES MISES EN CHANTIER DE MAISONS INDIVIDUELLES DANS LA RMR D' EDMONTON**

De janvier à décembre (variation en % de 2003 à 2004




Source: SCHL

Cela dit, la vigueur de la demande ne se dément pas, alors que s'amorce le printemps, habituelle saison des achats immobiliers. La moyenne d'écoulement sur 12 mois se situant à près de 535 logements mensuellement, le marché en absorbe annuellement un peu plus de 6400. Comme les stocks globaux (maisons témoins comprises) ne sont pas trop élevés, nous prévoyons que la construction sera vive jusqu'à l'automne. La production devrait ralentir dans les derniers mois de 2005, les constructeurs ne souhaitant pas avoir un stock trop lourd durant l'hiver.

**Tableau 2**
**Nombre de maisons individuelles neuves écoulées par secteur**
De janvier à décembre (variation en % de 2003 à 2004)

| | Ventes | | | Prix moyen ($) | | | Prix médian ($) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | Var. en % | 2003 | 2004 | Var. en % | 2003 | 2004 | Var. en % |
| Centre-Nord | 109 | 79 | -27.5 | 234,807 | 248,475 | 5.8 | 230,800 | 227,800 | -1.3 |
| Nord-Est | 292 | 423 | 44.9 | 205,516 | 211,441 | 2.9 | 196,200 | 207,500 | 5.8 |
| Nord-Ouest | 1123 | 950 | -15.4 | 211,294 | 225,927 | 6.9 | 200,000 | 222,500 | 11.3 |
| Centre-Sud | 38 | 58 | 52.6 | 316,015 | 366,312 | 15.9 | 297,950 | 317,150 | 6.4 |
| Sud-Est | 840 | 733 | -12.7 | 202,254 | 219,001 | 8.3 | 190,000 | 208,600 | 9.8 |
| Sud-Ouest | 998 | 1065 | 6.7 | 256,630 | 284,341 | 10.8 | 234,150 | 249,100 | 6.4 |
| Ouest | 601 | 542 | -9.8 | 237,098 | 249,602 | 5.3 | 220,100 | 226,900 | 3.1 |
| Total - ville d'Edmonton | 4003 | 3850 | -3.8 | 225,793 | 245,086 | 8.5 | 209,650 | 225,000 | 7.3 |
| Ville de Fort Saskatchewan | 84 | 81 | -3.6 | 221,621 | 210,531 | 6.0 | 199,000 | 207,500 | 4.3 |
| Ville de Leduc | 115 | 131 | 13.9 | 198,672 | 215,672 | 14.7 | 175,004 | 205,564 | 17.5 |
| Comté de Parkland | 239 | 201 | -15.9 | 188,086 | 175,004 | -7.0 | 215,672 | 205,564 | -4.7 |
| Ville de Spruce Grove | 214 | 212 | -0.9 | 204,413 | 212,978 | 4.2 | 201,986 | 209,498 | 3.7 |
| Ville de St. Albert | 341 | 328 | -3.8 | 274,680 | 302,362 | 10.1 | 247,900 | 271,050 | 9.3 |
| Ville de Stony Plain | 140 | 169 | 20.7 | 185,833 | 196,992 | 6.0 | 179,706 | 180,157 | 0.3 |
| Comté de Strathcona | 811 | 901 | 11.1 | 232,249 | 252,888 | 8.9 | 214,000 | 228,000 | 6.5 |
| **Total - municipalités rurales** | **2478** | **2578** | **4.0** | **219,813** | **237,818** | **8.2** | **204,227** | **218,000** | **6.7** |
| **Total global** | **6481** | **6428** | **-0.8** | **223,507** | **242,171** | **8.4** | **207,700** | **222,500** | **7.1** |

Source : SCHL

## Hausse persistante du prix des logements neufs

En 2004, un logement neuf se vendait, en moyenne, plus de 242000$, ce qui représente une augmentation de 8% par rapport au prix d'une habitation neuve type en 2003. L'accroissement combiné du coût de la main-d'oeuvre, des matériaux et des terrains viabilisés est responsable de cette hausse, et il n'y a guère de répit en vue. En 2005, une maison individuelle neuve type (2 niveaux, 1800pi², garage double attenant) se vendra en moyenne plus de 260000$ dans l'agglomération d'Edmonton. La hausse actuelle du prix des logements individuels neufs est un défi de taille pour le secteur de l'habitation. En 2001, les deux tiers de ces maisons environ affichaient un prix inférieur à 200000$. En 2004, cette proportion était tombée à moins d'un tiers. Au cours des trois dernières années, le prix d'une maison neuve type s'est alourdi de près de 9% par an, ce qui représente un accroissement moyen annuel d'un peu plus de 17800$. Effrayés par les prix affichés, un nombre croissant d'acheteurs se tournent vers d'autres types d'habitation, notamment les jumelés.

## Offre suffisante de terrains

Selon le Rapport Doesburg, produit trimestriellement pour l'Urban Development Institute (UDI) d'Edmonton, on dénombrait 8371 terrains vacants pour maisons individuelles dans l'agglomération à la fin de 2004, soit un peu moins que le chiffre de 8431 relevé à la fin de décembre 2003. Si l'on se base sur le taux d'écoulement mensuel moyen sur 12 mois indiqué plus haut, ce total représente une offre suffisante pour un peu moins de 16 mois. Selon les données de l'enquête menée par la SCHL, le prix d'un terrain sur lequel on peut bâtir une maison type de 1800 pieds carrés à deux niveaux a grimpé de 8% en 2004 pour s'établir, en moyenne à 71664$. Cette année, le prix de ces terrains montera probablement de plus de 10% à cause de l'augmentation du coût des terrains de remplacement, des frais de viabilisation ainsi que des droits et impôts municipaux. Il faudra des conditions météo favorables ce printemps pour aider les promoteurs à suivre le rythme des constructeurs de maisons individuelles. L'aménagement de bien des terrains a été laissé inachevé à l'automne 2004 et cette charge de travail s'ajoutera à l'activité prévue pour ce printemps. Dans certains secteurs, les capacités de production seront mises à rude épreuve et cela fera monter le prix des logements neufs dans certaines parties de l'agglomération. Ces pressions sur les coûts déplaceront l'activité vers des collectivités où les prix sont moins élevés et l'offre plus adéquate.

## Mises en chantier de logements collectifs moins nombreuses

Les mises en chantier de logements collectifs ont atteint le total de 4874 en 2004, chiffre inférieur de 19% aux 5989 habitations de cette catégorie – jumelés, maisons en rangée et appartements – commencées en 2003. Comme plus de 5500 logements collectifs ont été mis en chantier tant en 2002 qu'en 2003, les stocks d'appartements en copropriété et à louer se sont accrus dans la région, ce qui a entraîné le repli observé en 2004. La production de l'an dernier est néanmoins la troisième en importance pour les promoteurs de collectifs depuis 1982.

Il faut s'attendre, cette année, à un nouveau repli de la construction de logements collectifs, car l'offre excédentaire de copropriétés dans un certain nombre de sous-marchés continue de préoccuper les promoteurs. Quant à la construction de logements locatifs, les taux d'inoccupation élevés et les faibles hausses de loyer viendront encore la réduire. Nous le notons plus loin dans nos prévisions touchant le marché locatif, les coûts d'exploitation en hausse et la faible croissance des revenus maintiennent sous tension le bilan de nombreux immeubles de rapport. Bien des investisseurs resteront sur la touche en attendant une amélioration de la situation du marché en 2006. Cette année, les mises en chantier de collectifs connaîtront une baisse supplémentaire de 20% et tomberont à 3900, leur plus faible total depuis 2001.

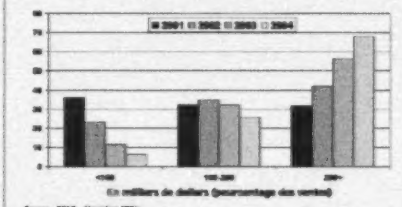
## La part de marché des jumelés s'accroît

Tandis que les maisons en rangée et les appartements voyaient leurs mises en chantier diminuer de 10% et plus au premier trimestre de 2005, les jumelés ont réussi à gagner 7% sur le résultat des trois premiers mois de 2004. Ce type d'habitation continue de s'approprier une proportion croissante du marché global des maisons individuelles neuves. Au premier trimestre, 16% des logements individuels mis en chantier (maisons individuelles et jumelées confondues) étaient des jumelés, contre 15% pour l'ensemble de 2004 et 14% en 2003. Le prix demeure le facteur déterminant tant pour le constructeur que pour l'acheteur. Du point de vue du constructeur, la maison individuelle est plus difficile à vendre aux accédants à la propriété sensibles au prix parce que son terrain et sa construction coûtent plus cher. Pour l'acheteur en quête d'un logement neuf, le prix de 250000$ et plus qu'affiche la maison individuelle type fait du jumelé, qui se vend d'habitude entre 175000 et 190000$, un choix plus abordable.

Graphique 7

Nombre de maisons individuelles neuves écoulées

*par tranche de prix*

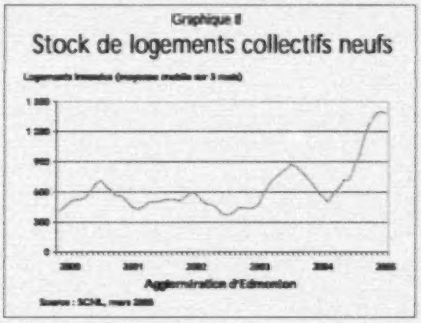


## Offre abondante de copropriétés neuves

En mars 2005, il y avait 3329 appartements en copropriété en construction dans la région et 728 appartements neufs en stock, ce qui donne une offre totale de 4057 copropriétés. Ce chiffre est un peu inférieur à celui relevé à la même époque l'an dernier, mais représente une offre d'une durée de 19 mois si l'on se base sur le taux d'écoulement mensuel moyen de 214 logements observé en 2004. Ce printemps, les appartements locatifs tenaient le second rang dans l'offre de logements collectifs; le stock comptait 1026 appartements neufs, un repli de 21%. Comme le taux d'écoulement annuel moyen est de 79 logement par mois, ce stock constitue une offre d'une durée de 13 mois, proche de l'équilibre.

Graphique 8

Stock de logements collectifs neufs



# MARCHÉ LOCATIF

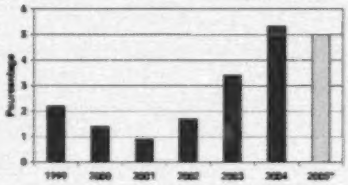
**Les taux d'inoccupation des appartements demeurent élevés en 2005**

À l'automne 2004, le taux d'inoccupation des appartements s'établissait à 5,3% dans l'agglomération d'Edmonton, un sommet en huit ans. L'offre y est pour beaucoup, car, en 2002 et 2003, la construction de logements collectifs avait atteint des niveaux inégalés en 20 ans. Du côté de la demande, la robustesse du marché du travail, le taux de chômage le plus faible parmi toutes les régions métropolitaines du pays et la persistance des taux hypothécaires relativement bas sont des facteurs qui ont incité un grand nombre de locataires à accéder à la propriété. La question que se posent bien des gestionnaires d'immeubles locatifs en 2005 est de savoir si l'on approche ou non d'un tournant. Comme il a été indiqué précédemment, les mises en chantier de logements collectifs ont régressé l'an passé, les promoteurs réagissant à l'accroissement du stock d'appartements récemment achevés mais inoccupés. Cette tendance s'est poursuivie en 2005 et le nombre de logements entrant sur le marché diminuera à mesure que l'année avancera.

Alors, cela veut-il dire qu'il y aura moins d'appartements locatifs vacants cet automne? La SCHL prévoit une légère baisse et un taux d'inoccupation aux environs de 5% pour le mois d'octobre, mais plusieurs facteurs rendent cette prévision incertaine. Tout d'abord, il y a l'élément imprévisible que constitue le marché des copropriétés neuves. Certes, la majeure partie de ces habitations sera vendue à des propriétaires-occupants, mais un certain nombre d'entre elles seront achetées par des investisseurs et se retrouveront sur le marché locatif secondaire. D'après des données empiriques, la part des logements achetés en vue d'être loués sur le marché secondaire peut atteindre jusqu'à 25% dans certains immeubles. Par ailleurs, la conversion en appartements d'immeubles non résidentiels, notamment des locaux à usage de bureaux et des entrepôts vacants, se poursuit au centre-ville d'Edmonton, et beaucoup de ces logements viendront grossir l'offre sur le marché locatif. À cela s'ajoute une nouvelle résidence d'étudiants de près de 900 lits qui devrait être terminée en août sur le campus du Grant McEwan College, au centre-ville. Tous ces facteurs se combineront pour amener sur le marché de nouveaux appartements locatifs, en plus de ceux que les enquêtes de la SCHL recensent comme étant en construction ou en stock. Quand même, il y aura moins de logements à louer et d'appartements en copropriété achevés cet été, ce qui réduira l'offre sur le marché locatif. Pendant ce

Graphique 9

Taux d'inoccupation des appartements




temps, la montée des taux hypothécaires et des frais de possession mettra l'emprunt sur hypothèque hors de la portée d'un nombre croissant de locataires et aidera ainsi à endiguer leur exode.

### Hausse des loyers en 2005

Après avoir augmenté fortement plus tôt durant la décennie, les loyers ont sensiblement ralenti leur ascension en 2004, les propriétaires-bailleurs s'efforçant de soutenir leur taux d'inoccupation. Nombre d'ensembles neufs offrent beaucoup d'encouragements à la location, tels qu'un mois sans loyer, des services de télédistribution et d'Internet à haute vitesse gratuits, ou des baux de deux ans, afin d'attirer les locataires des immeubles locatifs plus anciens. De plus, le prix des services publics et des matériaux de construction, ainsi que les impôts fonciers et les primes d'assurance, ont augmenté, si bien que les gestionnaires immobiliers en subissent les conséquences, car ces dépenses sabrent dans les bénéfices d'exploitation nets.

La conjoncture va-t-elle s'améliorer pour les propriétaire-bailleurs en2005? Comme nous l'indiquions dans notre prévision touchant les collectifs, la diminution du rendement de ces actifs immobiliers devrait réduire les fonds de financement consacrés aux immeubles locatifs neufs et aux copropriétés d'investissement. Les achèvements d'appartements devraient être moins nombreux l'an prochain, de sorte que l'offre de logements locatifs neufs commencera à fléchir. Avec le repli des taux d'inoccupation cet automne, les propriétaires-bailleurs tenteront d'améliorer leur situation financière en majorant de nouveau légèrement les loyers. Toutefois, certains d'entre eux hésiteront à le faire, car, un taux d'inoccupation global avoisinant les 5% leur fera craindre les incidences d'une rotation accrue des locataires sur les frais d'exploitation. En outre, certains immeubles plus récents seront contraints de réduire leurs loyers initiaux car ils ont du mal à atteindre leurs cibles d'occupation. Les loyers de nombreux immeubles locatifs demeurant inchangés, la hausse moyenne globale sera inférieure à 2% en 2005.

# SURVOL DE L' ÉCONOMIE

**La vigueur de l'économie soutient la demande de logements**

En 2004, la croissance économique de l'Alberta a devancé celle de toutes les autres provinces, les Albertains jouissant de la plus forte croissance du revenu personnel et du plus bas taux de chômage au Canada. Des grands paramètres économiques positifs demeureront la principale cause des bons résultats que la construction résidentielle continuera de connaître en 2005. Les prix élevés de l'énergie sont le moteur de la croissance tant de la région d'Edmonton que de la province tout entière, et cette tendance devrait se maintenir pendant la période de prévision. Il se peut que les prix du pétrole descendent des sommets qu'ils ont atteints l'an passé, mais ils demeureront à des niveaux capables de stimuler encore plusieurs secteurs de l'activité économique. Comme le taux d'emploi est élevé, que le revenu des ménages s'accroît et que les taux d'intérêt restent relativement bas, les consommateurs continueront de dépenser sans se restreindre. En 2004, la rémunération hebdomadaire moyenne a crû de 3,2% dans l'agglomération, tandis que l'inflation (IPC) n'a augmenté que de 1,6%.

La persistance des investissements élevés dans le secteur de l'énergie est de loin le principal moteur économique. Grâces aux excellents résultats financiers que leur assurent de grosses rentrées de fonds régulières, les grandes entreprises albertaines du secteur de l'énergie envisagent de nombreux plans d'expansion qui devraient être mis à exécution dans un avenir prévisible. La réalisation des ces projets de plusieurs milliards de dollars créera une multitude d'emplois dans diverses branches d'activité: exploitation minière des sables pétrolifères, valorisation du bitume, travaux d'agrandissement et d'aménagement des raffineries, installations de traitement de gaz naturel et gazoducs.

Graphique 10

Ralentissement de la création d'emplois en 2005

Source: Statistique Canada
*Prévision : SCHL

Une bonne partie de l'expansion qui se profile à l'horizon pour le secteur des sables bitumineux n'a pas besoin d'un baril de pétrole au prix actuel de 50$US pour demeurer économiquement viable. Les spécialistes du secteur voient dans la situation actuelle non pas un essor passager mais une tendance à long terme qui fera prospérer l'économie du Nord-Est de l'Alberta et de la région de la capitale pendant de longues années.

Les prix élevés de l'énergie ont aussi engendré une multiplication des activités de forage dans toute la province et cette effervescence a profité aux fournisseurs de services aux champs pétrolifères, lesquels constituent une branche industrielle importante de la région d'Edmonton. Toutefois, l'hiver exceptionnellement doux de cette année a abrégé la saison de forage pétrolier et gazier. D'ordinaire, février et mars sont les mois les plus occupés pour les entreprises de ce secteur. Mais le printemps hâtif de 2005 a mis de nombreuses installations de forage à l'arrêt et empêché l'activité d'atteindre une seconde fois le niveau record enregistré durant l'hiver2003-2004. Toutefois, le pronostic à long terme pour le secteur de la prospection demeure très positif, avec le report à la saison prochaine d'une bonne partie des travaux qui n'ont pu être accomplis cette année.

Par ailleurs, le gouvernement albertain continue de jouir d'une situation financière qui fait l'envie d'autres administrations publiques au pays. Grâce aux redevances énergétiques qui gonflent ses coffres, il planifie ou a déjà entrepris la réalisation de nombreux projets du centenaire, injectant ainsi des fonds publics supplémentaires dans les infrastructures, l'éducation et la santé. À Edmonton, la demande de locaux à usage de bureaux s'est intensifiée et a accéléré leur écoulement, en particulier au centre-ville, au point que les taux d'inoccupation sont tombés à leur plus bas niveau en 15 ans.

La création d'emplois a un peu ralenti en 2004 dans l'agglomération d'Edmonton, comparativement à l'année précédente, mais le marché du travail est demeuré assez dynamique. La région a enregistré un taux annuel moyen de croissance de 3,1%, ce qui représente 16400 nouveaux postes. Et – bonne nouvelle pour le secteur de l'habitation – ceux-ci sont en majeure partie des emplois à plein temps. En 2003, la région avait connu une croissance plus vigoureuse, 3,4%, soit un gain de 16 600 postes. Toutefois, une bien plus grande part de ces nouveaux emplois étaient à temps partiel. En 2005, la création d'emplois battra en retraite et s'établira à près de 2,2%, ce qui donnera 12000 nouveaux postes.

À Edmonton, le chômage restera bien au-dessous de la moyenne nationale en 2005 et contribuera à donner confiance aux ménages qui souhaitent acheter un logement. Toutefois, la pénurie de main-d'oeuvre spécialisée pèsera sur les perspectives, poussant les coûts à la hausse. L'agglomération d'Edmonton devra concurrencer les salaires élevés offerts par les grands projets d'exploitation de sables bitumineux qui seront réalisés dans la région de Wood Buffalo. La pénurie de travailleurs en général et le nombre insuffisant de candidats dans certaines catégories de compétences continueront de faire monter les coûts de main-d'oeuvre. L'Alberta restera néanmoins la destination préférée des Canadiens à la recherche d'un emploi et les gains des flux migratoires interprovinciaux devraient s'accroître quelque peu durant la période de prévision. Toutefois, la conjoncture du marché du travail de la Colombie-Britannique s'améliorant, l'Alberta ne reverra pas les grands afflux d'immigrants qu'elle a connus au début de la décennie. Le solde migratoire de la région d'Edmonton devrait s'accroître cette année, mais le nombre total des immigrants n'atteindra pas le maximum du cycle précédent.

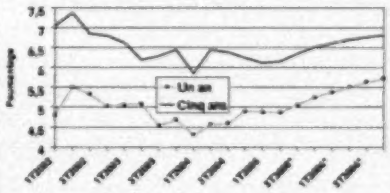
## PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DES TAUX HYPOTHÉCAIRES

Alors que les taux hypothécaires à court terme suivent l'évolution du taux préférentiel, ceux à moyen et à long termes varient en fonction du coût d'emprunt sur les marchés obligataires.

Les taux affichés des prêts hypothécaires devraient s'accroître modérément, avec la remontée des taux d'intérêt en 2005 et 2006. Toutefois, l'inflation maîtrisée, la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine et l'affaiblissement de la croissance économique au Canada limiteront l'ampleur et la rapidité des hausses des taux hypothécaires et des taux d'intérêt au pays pendant les deux prochaines années.

Les taux hypothécaires devraient rester bas et gagner moins de 50 centièmes de point cette année ainsi que l'an prochain. On prévoit que les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans se situeront respectivement entre 4,50 et 5,50 %, entre 5,50 et 6,50 %, et entre 5,75 et 6,75 % en 2005. Toutefois, les augmentations prévues n'auront pas nécessairement d'incidence sur les taux négociés entre les emprunteurs et les prêteurs.

Légère hausse des taux hypothécaires




Source et prévision (*) : SCHL

Pour en savoir plus, communiquez avec:
**Richard Goatcher**
*Analyste principal de marché*
*Téléphone : (780) 423-8729*
*Télécopieur : (780) 423-8702*
*Courrier électronique : rgoatche@cmhc-schl.gc.ca*

# RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Perspectives du marché du logement de Edmonton
2005 mai

| | 2002 | 2003 | Var. en % | 2004 | Var. en % | 2005* | Var. en % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **MARCHÉ DE LA REVENTE** | | | | | | | |
| Inscriptions courantes S.I.A.® (1) (moyenne annuelle) | 2 415 | 3 954 | 63,7% | 4 531 | 14,6% | 4 350 | -4,0% |
| Ventes S.I.A.® | | | | | | | |
| Maisons individuelles | 10 411 | 11 097 | 6,6% | 12 028 | 8,4% | 11 850 | -1,5% |
| Logements en copropriété | 4 194 | 4 268 | 1,8% | 4 661 | 9,2% | 4 800 | 3,0% |
| Total | 15 619 | 16 277 | 4,2% | 17 652 | 8,4% | 17 600 | -0,3% |
| Prix S.I.A.® | | | | | | | |
| Maisons individuelles | 171 599 | 185 569 | 8,1% | 201 622 | 8,7% | 213 000 | 5,6% |
| Logements en copropriété | 109 726 | 124 671 | 13,6% | 134 503 | 7,9% | 140 000 | 4,1% |
| Moyenne | 150 258 | 165 541 | 10,2% | 179 610 | 8,5% | 189 000 | 5,2% |
| **MARCHÉ DU NEUF** | | | | | | | |
| Mises en chantier | | | | | | | |
| Maisons individuelles | 6 860 | 6 391 | -6,8% | 6 614 | 3,5% | 6 400 | -3,2% |
| Logements collectifs | 5 721 | 5 989 | 4,7% | 4 874 | -18,6% | 3 900 | -20,0% |
| Total | 12 581 | 12 380 | -1,6% | 11 488 | -7,2% | 10 300 | -10,3% |
| Prix moyen des maisons individuelles neuves | 204 921 | 223 507 | 9,1% | 242 171 | 8,4% | 261 500 | 8,0% |
| **MARCHÉ LOCATIF** | | | | | | | |
| Taux d'inoccupation (oct.) | 1,7 | 3,4 | | 5,3 | | 5,0 | |
| Loyer, 2 chambres (var. en % d'une année sur l'autre) | 8,4 | 1,8 | | 1,2 | | 1,8 | |
| **SURVOL DE L'ÉCONOMIE** | | | | | | | |
| Taux hypothécaire (3 ans) | 6,28 | 5,82 | | 5,65 | | 5,81 | |
| Taux hypothécaire (5 ans) | 7,02 | 6,39 | | 6,23 | | 6,28 | |
| Personnes occupées | 523 300 | 539 900 | 3,2% | 556 300 | 3,0% | 568 300 | 2,2% |
| Croissance de l'emploi (nombre d'emplois) | 16 000 | 16 600 | | 16 400 | | 12 000 | |
| Taux de chômage | 5,1 | 5,1 | | 4,8 | | 5,1 | |
| Solde migratoire (1er juillet - 30 juin) | 12 485 | 6 364 | -49,0% | 6 700 | 5,3% | 7 000 | 4,5% |

* Prévisions de la SCHL
Sources : SCHL, Statistique Canada et chambre immobilière d'Edmonton
(1) Le Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.